

Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

Your turnkey family home with style, substance and comfort - move in instead of planning.

Property ID: 25248041



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PURCHASE PRICE: 895.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 238,8 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 713 m<sup>2</sup>

Property ID: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

## At a glance

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Property ID          | 25248041                 |
| Living Space         | ca. 238,8 m <sup>2</sup> |
| Roof Type            | Half-hipped roof         |
| Rooms                | 5                        |
| Bedrooms             | 4                        |
| Bathrooms            | 2                        |
| Year of construction | 2023                     |
| Type of parking      | 2 x Garage               |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 895.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Like new                                                                  |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Usable Space          | ca. 126 m <sup>2</sup>                                                    |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Built-in kitchen                                       |

Property ID: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

## Energy Data

|                                |                    |                                                      |                           |
|--------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Electricity        | Final Energy Demand                                  | 28.70 kWh/m²a             |
| Energy certificate valid until | 18.04.2034         | Energy efficiency class                              | A+                        |
| Power Source                   | Electric           | Year of construction according to energy certificate | 2023                      |

Property ID: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

## The property



Property ID: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

## The property



Property ID: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a.Lech

## The property



Property ID: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Property ID: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

## The property



Property ID: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

## The property



Property ID: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

## The property



Property ID: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

## The property



Property ID: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

## A first impression

Welcome to your new home – a house that leaves nothing to be desired. Unlike a new build, there's no tedious planning phase, confusing construction costs, or long waiting periods. Instead, you'll find a perfectly finished dream home at a fixed price – ready to move into immediately. Only the landscaping needs to be completed. Architecture with character – quality you can feel. Constructed using high-quality brick by a renowned, regional developer, this detached house combines meticulous craftsmanship with stylish aesthetics. Lovingly crafted details such as classic casement windows, delicate stucco on the facade, and a covered entrance underscore the exclusive nature of this property. Living at the highest level – thoughtfully designed down to the last detail. The heart of the house is the spacious living and dining area with an open-plan kitchen – a place for gatherings, enjoyment, and shared family time. The high-end designer kitchen, included in the purchase price and featuring an elegant natural stone countertop, blends harmoniously into the overall design and leaves nothing to be desired. For cozy evenings, the living room already has a connection for a wood-burning fireplace – ideal for relaxing hours in a stylish setting. A modern air-to-water heat pump and a central ventilation system ensure a pleasant indoor climate, while underfloor heating in all rooms (except the utility room) provides comfortable warmth. Space for everyone – privacy and comfort. With approximately 240 m<sup>2</sup> of living space and 125 m<sup>2</sup> of additional usable space, this house offers ample room for the whole family. Upstairs, there are four bedrooms, providing private retreats for each family member. The master bathroom features a freestanding bathtub, double shower, and vanity, as well as an open dressing area and direct access to the master bedroom. A children's bathroom with a shower and a stylish guest WC on the ground floor complete the layout. Comfort that inspires. Electric roller shutters and blinds throughout the house, a double garage with direct access to the house, and a covered terrace offer added convenience for everyday life. The garden area invites you to relax and linger – a place where quality of life becomes tangible.

Property ID: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

## Details of amenities

- + hochwertige Ziegelbauweise (42,5 cm Ziegel) von regionalem Bauträger
- + liebevolle, exklusive Details wie Sprossenfenster und Stuck an der Fassade
- + zentrale Lüftungsanlage
- + zeitgemäße Luft-Wasser- Wärmepumpe
- + herrlicher Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- + hochpreisige Küche mit Natursteinarbeitsplatte im Kaufpreis enthalten
- + Fußbodenheizung
- + knapp 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 125 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- + vier Schlafräume im Obergeschoss
- + freistehende Wanne im Masterbad, großzügige Dusche und Doppelwaschtisch
- + offener Ankleidebereich im Badezimmer
- + weiteres Badezimmer mit Dusche vorhanden
- + Gäste-WC im Erdgeschoss
- + elektrische Rollläden und Raffstoren
- + Doppelgarage mit Zugang ins Wohnhaus
- + überdachter Hauseingang und Terrasse
- + Hauswirtschaftsraum im EG mit Dusche und Waschbecken
- + hohe Decken mit 2,84 m
- + Wasserenthärtungsanlage

Property ID: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

## All about the location

Oberndorf am Lech liegt eingebettet in die reizvolle Landschaft des schwäbischen Donautals und bietet Familien mit gehobenem Anspruch ein ruhiges, naturnahes und gleichzeitig hervorragend angebundenes Zuhause. Die charmante Gemeinde im Landkreis Donau-Ries verbindet ländliche Lebensqualität mit kurzen Wegen in wirtschaftsstarke Städte wie Donauwörth, Augsburg und Ingolstadt. Auch München ist über die B2 und die Autobahn A8 gut erreichbar, was den Standort für Berufspendler besonders attraktiv macht.

Der Ort verfügt über eine ausgezeichnete Grundversorgung für den Alltag: Ein moderner Dorfladen inklusive Poststation und regionalem Sortiment. Eine liebevoll geführte Kinderkrippe, ein Kindergarten und Grundschule sowie ein vielfältiges Vereinsleben fördern das soziale Miteinander und machen das Dorfleben besonders familienfreundlich. Freizeitliebhaber kommen ebenfalls auf ihre Kosten – ob bei Spaziergängen und Radtouren entlang des Lechs oder beim Golfspielen auf dem nahegelegenen Golfplatz.

Trotz der naturnahen Lage genießen Bewohner in Oberndorf am Lech eine stabile Infrastruktur, ein sicheres Wohnumfeld und eine starke Gemeinschaft. Weiterführende Schulen, ärztliche Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten finden sich in den benachbarten Städten und sind in wenigen Minuten erreichbar.

Für Familien, die Wert auf Ruhe, Qualität und eine strategisch günstige Lage legen, bietet Oberndorf am Lech die ideale Kombination aus Lebensqualität und Alltagstauglichkeit.

Hier erwartet Sie nicht nur ein Haus, sondern ein Zuhause – sofort beziehbar, hochwertig ausgestattet und ohne Kompromisse. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie, wie luxuriös Familienleben sein kann.

Property ID: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.4.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 28.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25248041 - 86698 Oberndorf am Lech – Oberndorf a. Lech

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Judith Ernst

---

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21, 86720 Nördlingen

Tel.: +49 9081 - 60 42 67 0

E-Mail: [donau-ries@von-poll.com](mailto:donau-ries@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)